

第 54 回熊本市都市計画審議会議事録

1 案件

<議案>

議題 54 号の 1

熊本都市計画公園の変更 6・6・3 号 熊本県民総合運動公園

議題 54 号の 2

熊本都市計画用途地域の変更

議題 54 号の 3

熊本都市計画地区計画の決定 戸島町（その 1）地区 産業立地型地区計画

議題 54 号の 4

建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づく一般廃棄物及び産業廃棄物処理
施設の位置（東区戸島町）

<その他>

まちなか再生プロジェクト関連地区計画等の運用基準見直しについて（報告）

2 審議会の日時及び場所

日時 令和 7 年（2025 年）3 月 28 日（金）午前 9 時 30 分開会

場所 熊本市役所 議会棟 2 階 予算決算委員会室

3 委員等

別紙のとおり

4 議事の経過

（1）開会

【事務局】

それでは定刻になりましたので、ただ今から第 54 回熊本市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

私、本日の進行を務めます都市政策課の末松と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、まず始めに資料のご確認をさせていただきます。お手元の黄色いファイルをお開きください。右肩に数字を記載しておりますとおり ①次第 ②配席図 ③委員名簿 ④議案 を配布させていただいております。不足などございませんでしょうか。

続きまして、関係行政機関の委員のご異動に伴い、新たに本審議会の委員となられる方を紹介いたします。

熊本県警察本部交通部長 合瀬委員でいらっしゃいます。なお、本日は代理として、熊本県警察本部交通部交通規制課長 大藪様にご出席を頂いております。

次に、審議会の成立につきまして、本日は代理出席も含め、21 名中 20 名の委員にご出席を頂いております。都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に定める「全委員の 1/2 以上」を満たしていることから、本日の審議会が成立していることをご報告申し上げます。

次に、審議会の公開につきましては、都市計画審議会運営要綱第 10 条に基づき公開としております。

それでは、これより審議に移らせていただきます。本日は議案 4 件、報告 1 件となっております。運営要綱第 6 条第 1 項に基づき、この後の進行は本間会長にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

【本間会長】

委員の皆様、本日の審議どうぞよろしくお願いいたします。本日は件数が多いので、委員の皆様におかれましては、議事の円滑な進行にご協力願います。

まず、運営要綱第 11 条第 3 項の議事録の署名については、小葉委員と仁科委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

また、本日傍聴の方はいらっしゃいますでしょうか。

【事務局】

いらっしゃいません。

【本間会長】

それでは、**次第の 2 議案の審議**を始めます。**議題 54 号の 1 熊本都市計画公園の変更 都市計画公園 熊本県民総合運動公園**の議案について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

議題 54 号の 1 についてご説明します。

熊本県民総合運動公園の概要です。本公園は、広く県民のスポーツ・レクリエーション活動に供し、交流を育む拠点として、昭和 46 年に都市計画決定をしています。

東西約 2km に及ぶ総面積 99.6ha の運動公園で、公園施設として、陸上競技場等の運動施設をはじめ、遊戯施設、広場など様々な施設があり、広く県民に利用されています。

特に近年では約 3 万人の観客席を持つ陸上競技場において、国際スポーツ大会などの大規模イベントが開催され、県内最大のスポーツの拠点として利用されています。

本公園の都市計画上の位置づけについてご説明いたします。

本公園は、熊本都市計画区域マスタープランにおいて、「広域スポーツ・レクリエーション拠点」及び「広域防災拠点」として位置付けられています。

また、熊本市都市マスタープランにおいて、「観光・レクリエーション機能を有する拠点」と位置付けられています。

次に、都市計画を変更する背景や課題・目的をご説明します。

まず、課題の1つ目が駐車場の不足です。

来園者の多くが自家用車で訪れるため、大規模イベント時など多くの利用者が見込まれる場合には、常設の駐車場に加え公園内にある広場などを臨時駐車場として使用していますが、それでも駐車場が不足しています。

そのため、公園外の遠方の駐車場を確保し、来園者をバス輸送するパーク&バスライドなどの対策を講じざるを得ないという課題が生じています。

次に、課題の2つ目が旧火の国ハイツの敷地です。

昭和50年に開業した旧火の国ハイツですが、社会情勢の変化等から利用客が減少し、令和3年に閉館しておりますが、今後も宿泊施設や他の公園施設としても利用が見込めない状況です。

また、敷地の一部を大規模イベント時に臨時駐車場として使用しているものの、スタジアムから遠く、国道・市道との交差点に近く、周辺交通への影響が大きいという立地の問題から、公園区域として適当ではありません。

これらの課題に対処するため、新たに駐車場を設けることを目的とした区域の追加、及び旧火の国ハイツの区域の廃止を行い、公園機能を再編することで、公園へのアクセス性や利便性向上を図り、県民のレクリエーションニーズに対応した、快適に利用される公園の実現を目指します。

こちらは、都市計画変更の新旧対照図です。

今回変更で、新設駐車場の整備に向けて、赤着色で示した約3.5haの公園区域を追加します。また、来年度以降、旧火の国ハイツの臨時駐車場機能が移行する目途が立った段階で、黄着色で示した約1.3haの公園区域を廃止します。

次に、追加区域である新設駐車場の予定地についてご説明します。

新設駐車場の予定地は陸上競技場に近く、4車線を有し交通容量の大きい国体道路東西線沿いで、信号交差点からの車両の進入、交通分散による周辺交通への影響を考慮した位置に選定しました。

また、新たな駐車場の規模については、パーク&バスライドの実績や旧火の国ハイツの臨時駐車場機能を基に、駐車台数1000台程度の駐車スペースと調整池等を配置できる規模としています。

こちらは、追加区域である新設駐車場予定地の現況です。対象地は主に耕作地です。

次に、来年度以降の変更内容を見込んでいる、旧火の国ハイツの区域の廃止についてご

説明します。

昭和 50 年に開業した、公園利用者のための宿泊施設である旧火の国ハイツですが、社会情勢の変化等から利用客が減少し、令和 3 年に閉館しました。閉館前の利用状況から、今後も宿泊施設としての機能は不要と考えられています。

また、旧火の国ハイツの駐車場は、イベント時に臨時駐車場として使用していますが、陸上競技場まで 2 k m 以上という不便な場所に立地していることに加え、国道 57 号と市道との交差点付近であるため、イベント時には渋滞要因の一つとなっています。

これは、他の公園施設として利用するにも同様に問題となるため、公園区域として適当ではないと考えられています。

これらのことから、来年度以降に、旧火の国ハイツの臨時駐車場機能が、新設駐車場へ移行する目途が立った段階で、旧火の国ハイツの区域を廃止する予定です。

こちらは、今回変更する都市計画公園 熊本県民総合運動公園の計画書です。今回変更では、新設する駐車場区域の追加に伴い「位置」「面積」を変更いたします。

「位置」は、平成 16 年に実施された住居表示の変更に伴うもので、「熊本市東区石原二丁目、神園一丁目、弓削町、平山町」の「それぞれ一部」と変更いたします。「面積」は、「約 99.6ha」から「約 103.1ha」と変更いたします。

こちらは、計画図の新旧対照図です。公園区域に追加する区域を赤で示しています。

続きまして審議の観点についてご説明いたします。

まず、1 点目は「都市計画変更の必要性」に関することです。都市計画変更の必要性は主に 2 つございます。

1 つ目は、県民のレクリエーションニーズに対応するため、公園区域を追加して駐車場の整備・再配置を行うことで、公園機能の再編による利便性向上及び機能強化を図るものです。

2 つ目は、駐車場整備に必要な区域を都市計画に位置付けることで、事業実施にあたり、計画区域を早期に明確化するとともに住民との合意形成を図るものです。

審議の観点の 2 点目は「関係行政機関との調整及び専門技術的な知見」に関することです。周辺交通への影響や農用地の保全及び施設管理などの観点から、熊本県都市計画課や熊本県公安委員会、九州農政局、市農業政策課・農業委員会、熊本県体育保健課と協議を行い、「意見なし」の回答を得ています。

審議の観点の 3 点目は「市民及び利害関係人の意見」に関することです。住民説明会において、都市計画に関する意見が 7 件、その他意見が 5 件ございました。

都市計画に関する主な意見として、「今回計画のとおり 1000 台駐車場拡張整備すれば駐車場は不足しないのか。」というご意見に対しては、「パーク&バスライドの実績や旧火の国ハイツ臨時駐車場の付替え分を考慮した 1000 台を計画している。」旨を回答しています。

「駐車場が出来るまでのスケジュールはどうか。」というご意見に対しては、「今後

都市計画決定がなされたら事業化して整備していくこととなるが、現時点では時期は未定。今後事業化された際はあらためて説明会等で皆様にご説明したい。」旨を回答しています。

「駐車場を新設すると国体道路南北線の戸島側から陸橋の下の交差点を右折する車が増えると思うが、交差点が右折しづらい信号となっており、慣れていない運転手には危険と思う。」というご意見に対しては、「必要に応じ、右折レーンの延長の検討や、信号サイクルについて県公安委員会とも相談していきたい。」旨を回答しています。

次に、住民説明会での都市計画以外に関する主な意見として、「平山町内の生活道路は現在も混雑している状況であり、今回の整備で平山町内の道路の渋滞は緩和されるのか」と言ったご意見や、「平山町内の道路を抜け道として利用されている。朝は特に多く、子どもの通学上、危険となっていることから一方通行などを検討してもらいたい。」というご意見に対しては、「県、市、県公安委員会で情報を共有し、連携しながら対応を検討していきたい。」旨を回答しています。

また、都市計画案の縦覧においては、意見はありませんでした。

最後に、都市計画変更までの流れについてですが、令和7年1月15日に計2回の住民説明会を実施し、2月20日から3月6日まで変更案の縦覧を行いました。

本審議会でご審議いただいた後、ご承認いただきましたら、4月以降に都市計画変更の告示を行いたいと考えています。

説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願い致します。

【本間会長】

はい、ありがとうございました。

それでは、何かご意見やご質問はございませんか。

【松村委員】

駐車場の出入口はどこに設けるのでしょうか。

【事務局】

パークドーム東側に国体道路②に信号交差点がありますが、この付近に出入口を設ける予定としております。

【松村委員】

1000台の車がこの1箇所から出入りするのでしょうか。

【事務局】

②の交差点からの進入を想定しています。都市計画決定後に事業に着手し、測量と設計

を行っていく予定ですが、出入口については今後の詳細な設計の中で検討を進めていきたいと考えております。

【松村委員】

出入口については詳細に検討していないということでしょうか。

【事務局】

現時点では詳細な検討をしておりません。

【松村委員】

はい、わかりました。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【円山委員】

配布された資料の 1-11 ページの地図には、詳しい詳細な入口などが書いてあるのですが、先ほどご説明していただいた内容と合っていないと思いましたので、もう一度説明をお願いいたします。

【事務局】

交差点はパークドーム側に近い位置に設け、信号交差点と表示している箇所からの出入りを考えております。今後の詳細な設計の中で検討していきたいと考えております。

【本間委員】

円山委員、いかがでしょうか。

【円山委員】

これはあくまでも案であって、今後変更されることもあり得るということでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【円山委員】

はい、わかりました。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

ないようであれば、私の方から質問があります。

資料では駐車場からパークドームに向かって横断歩道の検討ルートが紫色の点線で示されていますが、道路の上を大きな橋梁でつなぐことを想定しているのでしょうか。

その際、橋梁でつなぐことについて道路に関する協議をされているのでしょうか。

【事務局】

横断歩道橋等を作ることを検討しています。設計についてはこれから進めていきますが、その段階で道路管理者や公安委員会と協議をしていきたいと思っています。

【本間会長】

はい、わかりました。

他にご意見やご質問はございませんか。

【桑原委員】

旧火の国ハイツについて、廃止になった後はどのような条件がかかるのでしょうか。恐らく民間開発がされると思うのですが、例えばどのような計画があるのか教えてください。

【事務局】

市街化調整区域にありますので、用途制限がある中での利活用を検討しています。

区域除外後の具体的な利活用策としましては、社会福祉施設などの公益上必要な建築物や日常生活に必要な物品販売などの店舗を想定しております。

【桑原委員】

ありがとうございました。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

質問がないようでしたら原案どおり可決したいと思いますよろしくお願いします。

【委員一同】

(異議なし)

【本間会長】

それでは議題 54 号の 1 については原案どおり可決します。

次に議題 54 号の 2 熊本都市計画用途地域の変更の議案について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、議題 54 号の 2「熊本都市計画 用途地域の変更」について説明させていただきます。

まず、本市を取り巻く社会情勢と目指す将来像についてご説明致します。

本市は今後、人口減少・超高齢社会の更なる進行が見込まれており、左側のグラフにあるとおり、2050 年の人口は約 9 万人減少し、高齢者人口は 35.7%に上昇することが予測されております。また、右側に示すとおり、本市を含む都市圏において、自動車で移動する割合が約 67%となっており、本市の平均旅行速度は全国政令市でワースト 1 位であるなど、慢性的な渋滞が発生しています。

今後、人口減少が進むと、上段に記載のとおり、スーパーや病院、公共交通の利用者が減少し、その結果、商業・医療といった都市機能の衰退や、公共交通ネットワークの縮小などにより、現在の暮らしやすさが低下するおそれがあります。具体的には、下段に示すように、買物や移動手段がなくなる、地域のコミュニティが薄くなる、空き家が増えて治安が悪くなる、などといったおそれがあります。

そのため、本市では、都市マスタープランにおいて、下のイメージ図にあるとおり、中心市街地を都市圏の拠点とし、周辺では生活サービス機能が充実した地域拠点や生活拠点を核とした、複数の地域生活圏と、それらが利便性の高い公共交通等で相互に結ばれた「多核連携都市」を将来像に掲げ、実現に向けて取り組んでおります。

都市マスタープランでは、中心市街地の他、図に示すとおり 15 の地域拠点を定めております。これらの地域拠点は、既に商業や医療といった都市機能が一定程度集積しており、また、交通の利便性が高い地区です。

なお、都市マスタープランについては、令和 7 年度に 10 年ぶりに新しいマスタープランを策定する予定であり、検討を進めているところですが、目指す将来像や拠点については、継承することとしております。

都市マスタープランでは、具体の土地利用についての方針を定めており、用途地域などは、この方針に従って定めることとなります。上段に記載のとおり、現行の都市マスタープランでは、「各地域拠点では交通の利便性を活かして、商業・医療等の都市機能の維持・確保や、居住を誘導することで人口密度の維持を図ります」と記載されています。また、下段に記載のとおり、次期都市マスタープランの策定に向け、昨年度末にとりまとめた新たな土地利用の方針においても、「地域拠点圏域では、用途地域の見直しによる土地

利用規制の緩和等により、都市機能の維持・確保や居住の誘導を図ります」と位置付けており、これに基づいて今後の土地利用を図ることとしております。

そのような中、新たな情勢の変化として、TSMC 進出を契機に都市圏北東部をはじめ、本市においても、左上のグラフのとおり、非常に多くの関連企業の進出が進んでおります。

また、右側のグラフですが、半導体関連企業の従事者の賃貸契約状況をみると、全体の約 66%が熊本市に住んでいることが分かりました。この状況は今後も当分続くと予想され、住宅需要に対して適切に対応していくという課題が生じています。

企業進出に伴う住宅の需要について、複数の不動産業者にヒアリングしたところ、熊本市内の住宅需要は高い傾向にあり、当面続くだろうとのことでありました。この住宅需要への対応ですが、今後、人口が減っていく予測ですので、それを念頭に入れたうえで、都市マスタープランの土地利用方針に即した形で、住宅需要に応える施策を行う必要があります。

具体的には、下段に記載しているとおり、利便性が高い「地域拠点」において、土地利用規制、具体的には用途地域の規制を緩和し、共同住宅の建設などを促進することで、居住誘導を図りたいと考えております。

ここで、参考までに、用途地域について簡単にご説明いたします。用途地域は住居、商業、工業等の用途を適正に配分して、住居の環境を保護するとともに、商業、工業等の利便を増進するために定める都市計画です。用途地域の種類は左側の表に記載のように、全部で 13 種類あります。各用途地域で、建てられる建築物の用途や、建ぺい率・容積率といった建築物の形態の制限値が決められています。

次に、建ぺい率・容積率についてご説明いたします。上段の建ぺい率は、敷地面積に対する建築面積の割合で、敷地に対する 1 階部分の建て坪割合になります。また、下段の容積率は、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合で、容積率が高いほど、建物の階数が高くできます。

こちらは各用途地域とその代表的な建ぺい率、容積率の上限値を示しています。左上の第 1 種低層住居専用地域が一番厳しく、建ぺい率 40%、容積率 80%以下となっております。一方、商業系の用途地域では、建ぺい率 80%、容積率は最大で 600%以下と、ある程度大きな建物が建てられるようになっています。このように、建物を建てる際には、定められた建ぺい率・容積率の値以下で建てる必要があります、それによって秩序ある良好な都市空間を形成していくことができます。

それではここから、都市計画変更の内容についてです。今回は、先ほど説明した通り、用途地域の容積率を変更します。

変更理由は、「今後見込まれる人口減少、超高齢社会の進行や、半導体関連企業の進出に伴う住宅需要の高まりを踏まえ、公共交通の利便性が高い地域拠点に居住を誘導し、本市の目指す多核連携都市を実現するため、当該地区に係る用途地域の容積率の変更を行う

もの。」です。

具体的な変更内容についてですが、容積率を緩和できるエリアは、上段に記載のとおり、用途地域の設定基準において、「土地の高度利用を図るべき区域」で、「必要な道路等の公共施設の整備されているエリア」とされております。

これを踏まえ、土地の高度利用を図るべき区域は、「①鉄道駅を有する地域拠点 800m 圏域」かつ「②市電またはバスとの交通結節点」とし、道路等の公共施設の整備されている区域は、「③国道、県道、都市計画道路の沿線、これは両側歩道で 2 車線以上の道路」としております。

したがって、今回容積率を緩和するエリアは、①の範囲内で、②の機能を有し、③の道路端部から 30m 幅を基本とするエリアとします。具体の場所は後ほどお示しします。

見直し対象とする用途地域は、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を対象とします。

容積率の緩和内容ですが、指定容積率 200%の区域を 300%に緩和します。

以上を踏まえ、見直しの対象をまとめたものです。

土地の高度利用を図るべきエリアとして、鉄道駅を有し、市電またはバスと結節している地域拠点である、上熊本駅、新水前寺駅、南熊本駅の 800m 圏域において、都市基盤が整っている、国道、県道、都市計画道路の沿線 30m のエリアを対象に、容積率を 200% から 300%に変更します。

それでは、具体的な見直し区域についてご説明いたします。

まず、こちらが上熊本・花園外地区です。図面の上が北側で、青の円で示す範囲が上熊本駅から半径 800m のエリアです。赤枠の範囲が今回容積率を見直す範囲になります。上熊本駅の周辺は、現状で容積率 300%以上のエリアが無い状況です。今回、幹線道路沿線両側 30mを基本とした範囲の容積率を 200%から 300%へ変更を行います。

次に、こちらが大江地区です。図面の上が北側で、青の円で示す範囲が新水前寺駅から半径 800m のエリアです。緑枠の範囲は、すでに現状の容積率が 300%以上の範囲です。そして、赤枠の範囲が今回容積率を見直す範囲です。新水前寺駅の周辺は、半径 800m 範囲の大部分が現状で容積率 300%を超えており、今回見直しを行う対象範囲は市立図書館の通りの沿線、両側 30mの範囲です。

最後に南熊本・九品寺外地区です。図面の上が北側で、青の円で示す範囲が南熊本駅から半径 800m のエリアです。緑枠の範囲はすでに容積率が 300%以上の範囲です。そして、赤枠の範囲が今回容積率を見直す範囲で、国道 266 号、白山通りの道路端部から両側 30m の範囲を基本とし、既に 300%以上の範囲との連続性を考慮したエリアを対象範囲としております。

次に、変更前と変更後の用途地域別の面積表です。面積は市域全域の数値で、朱書き部分が変更する部分です。

全13種類の用途地域のうち、今回、変更が生じる用途地域のみを記載しております。今回、一部エリアにおいて容積率を200%から300%に変更することによる、それぞれの面積の数値を変更します。

それでは、審議の観点について説明いたします。(1)都市計画決定の必要性に関することとして、「①都市マスタープランの土地利用方針や立地適正化計画と整合していること」、「②都市全体における都市機能の配置及び密度構成の観点に適していること」が審議の観点になります。

次に、(2)行政機関との調整等として、関係行政機関と協議を行った結果、「意見なし」との回答をいただいております。

市民及び利害関係人からの意見に関しては、住民説明会において都市計画に関する意見が10件、その他の意見が3件ありました。主な意見を掲載しております。

1つ目「新水前寺駅の南西側も対象範囲に入れて欲しい」という意見に対しては、「駅南西側は幹線道路がないため、交通への影響を考慮し、対象範囲に入れていない」と回答しております。

2つ目「今回の容積率の変更で高さ制限は設けるのか」という質問に対しては、今回は容積率の見直しのみで、「高さ制限は設けない」と回答しました。

3つ目その他の意見として「容積率の見直しだけでなく、住宅政策と連動してやってほしい」という意見がございました。これに対して「関係部署と連携して検討を進めていきたい」と回答しております。

なお、都市計画法に基づく縦覧においては、意見書の提出はありませんでした。

最後に都市計画変更の流れをご説明いたします。

これまで、住民説明会や関係機関協議を実施し、その後、都市計画法に基づく縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。本日の審議会にて議決いただきましたら、4月以降に都市計画変更の告示を行います。

説明は以上です。ご審議宜しく願いいたします。

【本間会長】

それではただ今の説明につきまして、市域全体でスクリーニングをした結果3か所を対象としたものであって、それぞれのエリアで何か問題があったということではないということが前提であります。

それを踏まえましてご意見やご質問をお願いいたします。

【桑原委員】

説明内容はよく理解できたのですが、説明していただいた資料と配布された資料がどのような関係になっているのか簡単にご説明をお願いいたします。

【本間会長】

私もそう思います。

事務局はご説明をお願いします。

【事務局】

議案の 2 というインデックスが付いている部分でございますが、2-1 が表紙、2-2 が市長から都市計画審議会会長への付議の資料となります。2-3 からは用途地域変更の都市計画決定の図書になりまして、2-3 については用途地域変更後の面積表になります。2-5 は新旧対照表で、変更している箇所を赤い数字で記載しています。2 種住居・近隣商業・準工業の 3 つ地域の面積を変更しており、先程スライド 19 で説明させていただいた新旧対照表の数値はこの表を抜粋してスライドに記載をしたものです。

2-4 は変更理由につきまして、こちらはスライドで先ほど読み上げさせていただいたものになります。2-7 が都市計画変更を行うエリアが市域全体のどの部分を表すのかという総括図になっておりまして、2-8 以降が具体的にどこのエリアの容積率を 200 から 300 に上げるのかを赤枠囲みで示しています。スライドの 16・17・18 は都市計画決定図書の 2-9 以降を地区ごとに 1 枚のスライドにまとめたものとなっております。

お手元の資料とスライドの関係は以上です。

【本間会長】

スライドと配布資料は縮尺も違うので、配布資料にインデックスを付けてもらうともっと分かりやすかったと思います。スライドの方が総括されて見やすいようにされていると思いますので、それを参考にしていただければと思います。

【円山委員】

基本的に賛成ではありますが、懸念点を申し上げますと、公共交通の利便性が高いエリアの容積率を高めて、そういったところにマンションを作りやすくして、公共交通で通勤して人を増やそうということだと思いますが、変更理由にも書いてあるように、半導体関連企業の進出に伴う住宅需要の高まりを受けるとありますので、通勤するところでも半導体関連企業があるところまで公共交通がないといけません。それがなかったら駅の近くのマンションから車で通勤する人を増やすだけになりかねません。

新水前寺駅・南熊本駅はまだいいとして、上熊本駅にきた人は半導体企業があるところまで公共交通で行くことができるかどうかは疑問なので、公共交通の充実をしっかりと図っていただきたいと思います。豊肥本線の輸送力強化などを含めて、併せて検討していただきたいです。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。

ご指摘のとおりでございますので、電鉄・JRなどの事業者、県や周辺自治体とも連携をして公共交通の利便性向上に努めていきたいと思いをします。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【平江委員】

これら3箇所の容積率を緩和するために、駅から800m、道路から30m、容積率を300%といった基準は結果から逆算して決めたということはないのでしょうか。

【事務局】

この3駅は公共交通の利便性が非常に高く、地域拠点にもなっております。容積率を上げる範囲の30mという幅については、交通の影響を踏まえて設定しております。他の駅も対象になるのではないかとのご指摘があるかもしれませんが、TSMCの住宅需要が高まっておりますので、豊肥本線や菊陽方面に電鉄が出ている新水前寺駅・南熊本駅・上熊本駅を選定しております。位置的な立地条件を含めてこの3駅を選定していますが、残りの駅は何もしないのかということそういうわけではなく、今後も引き続き居住の誘導・都市機能の誘導・公共交通の利便性向上に向けた取組をしっかりと行っていこうと考えております。

逆算ではなく、位置・交通への影響・利便性・結節機能などを踏まえてこの3駅を選定いたしました。

【平江委員】

今の答弁を素直に受け止めたと思います。ありがとうございました。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【小島委員】

幹線道路沿線を緩和するということは理解できるのですが、自分が片道2車線の道路のすぐそばに立っているマンションに住みたいかと尋ねられると、もっと幹線道路から離れたところに住みたいと考えてしまいます。今回のように今後も緩和することとなった場合、幹線道路の両側という視点は適切なかどうか事務局の考えを伺いたいと思いをします。

【事務局】

今回の目的は今後の人口減少を見据えて公共交通の利便性が高い地域拠点に居住を誘導するものです。その誘導する施策の 1 つとして沿道の容積率を緩和するものでございます。確かに沿道に住みたくないという方もいらっしゃると思います。居住誘導施策は他にもありまして、中古住宅の購入補助や空き家のリフォーム補助などいろいろな居住誘導施策を合わせながら地域拠点の居住誘導を図っていきたいと考えています。

【本間会長】

30m という基準はあるのでしょうか。

【事務局】

30m という基準につきましては、都市計画法の運用指針や用途地域の設定基準に記載されています。例えば 57 号線であれば 50m など道路の大きさによって変わってきますが、基準が設けられています。

【本間会長】

1 つ気になることがありまして、2-5 の新旧対照表の用途地域の面積につきまして、第 2 種住居地域の容積率は今回初めて 300%になるのでしょうか。

【事務局】

第 2 種住居地域と準工業地域が 300%になります。

【本間会長】

準住居地域の方が開発の用途としては基本的に大きいはずですが、第 2 種住居地域の 300%と準住居地域の 200%では整合性が図れているのでしょうか。

【事務局】

準住居地域は国体道路沿線などに指定してありますが、今回対象とした駅から 800m のエリア内に準住居地域はありませんでした。

【本間会長】

準住居地域の方が第 1 種住居地域や第 2 種住居地域よりも開発しやすいという考え方で建ぺい率・容積率が設定されていると思いますが、いびつな形で容積率を設定すると全体の整合性が図れていないように見えてしまいます。

今回が例外と考へ、たまたま準住居地域がないと考へた方がいいのか、それとも準住居地域の取扱いを考へる必要が出た場合に 300%に上げることを検討するのか、他の用途地域も変更する必要があるのかどうかという視点で考へたほうがいいと思います。

【事務局】

ありがとうございます。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【仁科委員】

社会福祉的な視点で見た場合、地価が上昇して固定資産税も上昇して生活が困窮し、生活保護を受けている人が増えつつあります。2人暮らしの時は払えたが、1人暮らしになって払えなくなったという方が増えています。また、サラリーマンであった方が退職されて、生活困窮になり借金が増え、多重債務に陥る人も増えています。

若い人であれば収入が増えていくので何とかありますが、固定資産税が払えなくなる方が増えることに対する検証はされているのでしょうか。

【事務局】

高齢者の支払いについての検証はできていませんが、高齢者の方が免許を返納した後でも車を使わずに公共交通を利用して暮らしていただきたいという狙いがあります。

また、この拠点の周りには居住だけでなく、高齢者のための福祉施設も誘導していきたいという狙いもあります。

このエリアに居住を促進すると地価が上昇して、家を買うことができないなどの側面はあるかもしれませんが、今後の人口減少を踏まえると居住を誘導して人口密度を維持していくことが重要になってきます。また、家を買えない方や住みたくても住めない方については、住宅の部署と連携して中古住宅の購入補助や空き家のリフォーム補助を実施しており、今後、関係課で何ができるか検討していきたいと思います。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

質問がないようでしたら原案どおり可決したいと思いますよろしくお願いします。

【委員一同】

(異議なし)

【本間会長】

それでは議題 54 号の 2 については原案どおり可決します。

次に議題 54 号の 3 熊本都市計画地区計画の決定の議案について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

議題 54 号の 3、熊本都市計画地区計画 戸島町（その 1）地区 産業立地型地区計画の決定についてご説明します。

まず、産業用地整備に向けた、本市のこれまでの取組についてご説明いたします。

令和 4 年 12 月 TSMC の進出を契機とした半導体関連企業の設備投資意欲の高まりを受け、産業基盤の強靱化や地域経済の活性化を目的に、半導体関連産業の集積に向けた産業用地整備方針を策定しました。

令和 5 年 3 月、同方針に基づき、産業用地の整備を行う民間事業者を公募しており、令和 5 年 9 月、3 事業者と協定を締結し、産業用地の整備に着手しています。

また、令和 6 年 3 月に、次期都市マスタープランの策定に向け、「土地利用の方針」を取りまとめ、それに基づき、同年 9 月に、産業立地型の地区計画の運用基準を策定しております。これらについては、都市計画審議会にて報告させていただいております。

次に、令和 6 年 9 月に、策定した「産業立地型地区計画の運用基準」のポイントについてです。昨年度取りまとめた土地利用方針では、地域特性等を考慮しつつ、広域交通の利便性が高いエリアに産業立地の誘導を図るとしており、これを踏まえ、運用基準では、①周辺環境に配慮した立地規制として、立地箇所を IC や空港周辺等に限定し、②災害リスクへの対応として、災害リスクが高い区域の除外や浸水対策を要件化しております。

次に、今回決定する地区計画の位置をご説明いたします。

場所は東区戸島町で、区域北側に一般県道 熊本空港線、東側に国道 443 号、南側に熊本益城大津線、通称第二空港線が通っています。今回の決定位置は、阿蘇くまもと空港から約 3 km の距離にある、国道 443 号に面したこちらの位置となります。運用基準の対象区域内であり、2 車線以上の道路に面するという基準を満たしております。

こちらは決定位置の航空写真になります。区域の全域が市街化調整区域で、ほとんどが農地となっております。

運用基準にて区域から除外することとなっている「災害ハザードエリアや自然環境保全エリア」には該当しておりません。

こちらが現地の写真になります。対象区域の北側は①②③のとおり水路と並行して約 4 m の道路が通っており、西側と南側は④⑤⑥のとおり約 2.5 m の道路が通っている状況となっております。

それでは、ここから地区計画の案についてご説明します。

今回の地区計画の名称は、戸島町（その 1）地区産業立地型地区計画で、位置は、東区戸島町の一部、面積は約 8.2 ヘクタールで、基準の 1 ヘクタール以上を満足しております。

地区計画では、区域の整備・開発及び保全に関する方針、地区施設及び地区整備計画を定めることとなっており、順にご説明いたします。

まず、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」になります。

「地区計画の目標」は、“本地区は広域交通の利便性が高く、雇用の創出及び地域の活性化につなげるため、周辺の自然環境等との調和を図りつつ、製造業、流通業務施設等の立地を計画的に誘導する”としています。

左下の「土地利用の方針」では、“交通の利便性が高い当地区に産業の立地を誘導し、また、周辺の農地や住宅等の周辺環境に十分に配慮したものとする”としています。

「建築物等の整備の方針」では、“良好な地区内環境の整備・保全及び周辺環境との調和を図るため、建築物などの用途、建ぺい率・容積率の最高限度等に適正な制限を加える“こととしており、具体的には後ほど説明いたします。

「地区施設の整備方針」では、“都市計画運用指針や地区計画運用基準に基づき地区施設の整備を行うもの”で、こちらも後ほど説明いたします。

次に、地区施設及び、地区整備計画について説明します。

今回整備する地区施設である、区画道路を示した土地利用計画図になります。基準では、主要な道路は 9m 以上、区域界となる道路は 6m 以上となっております。

区域の北側に配置しております濃いオレンジで着色した道路が区画道路 1 で、幅員は 9.5 メートル、延長約 627m です。区域の西側及び南側に配置した薄いオレンジで着色した道路が区画道路 2 で、幅員 6m、合計延長約 483m です。

なお、今回の計画では、区画を 4 つに分割し、それぞれの区画に企業が立地し、敷地内に、水色の調整池、及び、緑色の緑地を配置する予定です。

次に、建築物等に関する事項について説明します。

地区計画の区域内に建築できる建築物は、製造業、流通業務施設、IT 関連施設及び研究施設並びにこれらに関連する施設等と定めています。建ぺい率・容積率の最高限度は、それぞれ 60 パーセント、200 パーセント。敷地面積の最低限度については、500 平方メートルで、これらは全て運用基準どおりとなっております。

次に、こちらも運用基準にて定めることとなっている項目をお示ししております。

左上のとおり、緑地に関する事項として、区域内に十分な緑地を設け、関係法令で定められた緑地面積を確保すること。

右上のとおり、建築物等の高さについては、地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さとすること。

その下、かき又は柵は、周辺の環境及び景観との調和を図ること。

下段左のとおり、壁面の位置は、外壁後退距離 2 メートル以上を確保すること。

下段右のとおり、建築物等の形態又は意匠については、周辺の環境及び景観との調和を図るものであることとしております。

このうち、建築物の高さと緑地計画について、現時点の案を次のスライドで説明します。まず、建築物の高さの制限についてご説明いたします。

こちらは、計画地北側から見た区画①の予定建築物のイメージ図です。

周辺には、ヤマト運輸やヤマエ久野が既に立地しており、今回の計画では日影等の影響を考慮し、建築物は各敷地の南側に配置し、周辺の住環境に及ぼす影響に考慮したものとします。なお、建物の高さについては事業者から周辺住民に対して説明を実施しており、ご了承いただいております。

次に、緑地についてご説明します。

現時点の案ですが、緑地は、開発する敷地の外周部に配置し、騒音や振動等による影響を軽減させることで景観や周辺環境に配慮します。

緑地面積は、地域未来投資促進法の緩和規定等を適用し、工場立地法、本市の条例など、関係法令で定められた緑地面積率 10%以上を確保します。写真はイメージです。

続いて、土地の利用に関する事項についてご説明いたします。運用基準では、地下水保全に関することと、地域貢献に関することを定めることとなっております。

まず、地下水保全に関する取り組みとして、熊本県及び本市の地下水保全条例に基づき、適切な地下水保全対策を実施し、地下水かん養対策として、浸透柵や透水性舗装などの雨水浸透施設を設置します。また調整池は浸透型とし、イメージ図のように、雨水を地下へ浸透させることとしています。

次に、地域貢献に関する取り組みとして、災害時には、一時的な避難場所として駐車場を開放し、仮設トイレの設置や物資輸送の中継点として活用します。また、現状では歩道がない区域北側の区画道路 1 には歩道を設置し、歩行者の安全を確保します。

続いて、周辺交通への配慮に関してご説明いたします。基準では、関係機関と協議し、発生する交通が地域に著しい影響を与えないこととなっております。

計画区域北東部の国道 443 号との交差点については、周辺交通への影響が生じないように、関係機関と協議の上、東西の交差道路の段ズレ解消や国道 443 号に右折レーンを設置するなど、交差点の改良を行います。

次に、審議の観点についてご説明いたします。

まず、都市計画決定の必要性に関することですが、市街化調整区域における産業用地整備であることを踏まえ、都市マスタープランの土地利用の方針、産業立地型地区計画の運用基準等に基づいた地区計画案である必要があります。

また、周辺の自然環境や景観等との調和を図るとともに、計画されている建築物や発生する交通が、周辺環境に配慮された計画であるかといった視点でご審議いただきます。

2 点目、「行政機関との調整等」についてです。

記載の関係機関協議を実施し、熊本県と県公安委員会から参考意見等をいただいております。

熊本県からは、参考意見として、「①将来交通推計に用いられている周辺道路網の条件設定が、実際の交通量と大きく乖離が生じる場合には、必要な対策を講じること」「②当該区域は菊陽町や益城町と隣接しているので、対策の実施にあたっては関係機関との協議を実施すること」との意見を頂いております。

県公安委員会からも、要望事項として、「交通量の予測結果と乖離が生じ、周辺道路に影響を及ぼす状況となった場合は、速やかに必要な対策を講じることがを要望する。」と意見を頂いております。

ご意見を踏まえ、今後の交通状況等を注視しつつ、関係機関と協議のうえ、隣接自治体と連携を図りながら対策を検討してまいりたいと考えております。

次に「市民及び利害関係人の意見」についてです。

住民説明会において、都市計画に関する意見が1件、その他の意見が16件ありました。

都市計画に関する意見としては、「国道443号の交差点については、右折レーンの設置や信号設置が必要ではないか。」という意見があり、このご意見に対しては「関係機関と協議し、交差点の改良を検討している。」と回答しております。

その他の意見としては、「耕作の期限」や「農地が荒廃することがないように、都市計画決定後すみやかに造成工事に着手して欲しい」等の意見があり、開発事業者より「耕作期限」および、「各種許認可の手続き完了後すぐに着工する」と回答しております。

なお、都市計画案の条例及び法定縦覧においては、意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画決定までの流れについてご説明します。

令和6年10月14日に住民説明会を開催したのち、条例と法に基づく縦覧をそれぞれ2週間行いました。どちらの縦覧でも意見書の提出はありませんでした。本日の審議会の議を経て、令和7年4月以降に都市計画決定の告示を行いたいと考えています。

説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願い致します。

【本間会長】

それでは今回が初めての産業立地型地区計画になりますので、慎重に審議していただきたいと思います。ご意見・ご質問はございますか。

【松村委員】

4区画の事業者は既に決まっているのでしょうか。

【事務局】

事業者は既に決定し事業を進めている段階です。右から第 1 区画から第 3 区画までは物流事業者が入りまして、一番左の第 4 区画につきましては半導体関連の製造業の事業者が入る予定です。

【松村委員】

3-10 の資料にあるとおり、このような計画が既に出てきているという認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

はい、1 区画目の物流施設につきましてはこのような計画で決定しております。

【松村委員】

ありがとうございます。

【本間会長】

他にございませんか。

私の方から 1 点確認したいのですが、地区計画で決定した後、他の区画の事業者が建設する際は特に審査が無いのでしょうか。この建築計画で進んでいくということによろしいのでしょうか。

【事務局】

地区計画が都市計画決定されますと、その後、建物の確認申請と同じ段階で、地区計画の基準に適合しているかどうかの届出がなされます。そこで私たちの方で審査をさせていただきます。

【本間会長】

それは庁内のチェックになるのでしょうか。

【事務局】

今回都市計画決定した内容を基に、建築計画については市の内部で審査させていただきます。

【本間会長】

開発行為の場合は開発審査会というものがございまして、通常であれば建築するたび、

もしくは変更が生じるたびに審査があります。

地区計画の場合は都市計画決定をすれば、この地区計画に沿って新規に建築されるか変更されるかを庁内で確認されるということでよろしいでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【本間会長】

ありがとうございます。

他に質問はございませんか。

【松村委員】

建築された後に事業者が交代・撤退した場合はどのようなのでしょうか。

【本間会長】

それも庁内のチェックということでよろしいでしょうか。

【事務局】

今回は敷地の中に建築する建物については都市計画決定しません。製造業や流通業務施設といった縛りがありますが、この用途の中で建ぺい率や容積率を満たす施設であれば建てることができます。周辺の方と建築物の高さを共有していただき、必要な高さを建てるということを担当部署でチェックをしてまいります。

【本間会長】

表には出てこないことなので、かなり厳しくチェックをしていただく必要があります。

【平江委員】

この業者さん達はいつごろから市役所に相談に来られていたのでしょうか。

【事務局】

開発事業者と連携協定を締結したのが一昨年9月になり、それ以降、開発事業者と本市で連携して企業誘致等を行い、順次入居していただく事業者を決定している段階です。

今回農用地での開発となるので、開発事業者及び立地企業に地域未来投資促進法に基づき地域経済けん引事業計画というものを策定していただく必要がありますが、当計画を策定するにあたっては立地企業が決まっていけないといけません。今年の1月に、地域経済

ん引計画が承認されましたが、当計画の段階で徐々に立地計画が固まりました。

【平江委員】

思ったよりも短期間でこのテーブルに上がってきたと思いました。もう少し早い段階から何かしら動きがあったのではないかと考えていたのですが、それもないのでしょうか。

【事務局】

協定を締結した一昨年に、区画①の物流施設につきましては開発業者とタッグを組んで申請されてきていますので当初から予定されていたのですが、それ以外の物流施設や製造業の立地につきましては協定締結後に開発事業者が企業誘致を行い、本市と協議しながら決めてまいりました。

【本間会長】

開発事業者を選定する段階でしっかり誘致できるかどうかをチェックされているということでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【本間会長】

ありがとうございます。

他に質問はございませんか。

【円山委員】

TSMC の効果を熊本市にも引き込むという意味でも、価値があることではありますが、交通への影響について懸念しているところです。

この地域は車でしか通勤できないエリアであり、先ほどの議案にあるような駅周辺にマンションが多く立地したとしても、このエリアには少しの方しか通勤はしないとは思いますが、その動向も踏まえていくことが重要かと思います。

関連して、第二空港線の交差点改良を短期的に実施する動きもあると思いますので、その件についてもこの場で紹介していただけると周辺交通への影響についての心配が和らぐと思いますので、関連してご紹介をお願いします。

【菰田代理】

円山委員のおっしゃるとおり渋滞への対応につきましては、県市にとっては喫緊の課題

だと考えております。

第二空港線と国道 443 号の交差点につきましては、短期施策として右左折の渋滞解消に向けた交差点改良に重点的に取り組むこととしております。なお、これらは熊本市や益城町との道路管理者とも連携して進めていくこととしております。

【本間会長】

市の方からは何かありますか。

【事務局】

先程、菰田代理から話がありましたように、計画地から桃尾墓園の北側にある県道辛川鹿本線の交差点から、さらに北側のえがおスタジアムに向けての道路計画を立てるなど、計画地周辺の道路状況を改善する取組を県と一緒に進めているところです。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

質問がないようでしたら原案どおり可決したいと思いますよろしくお願いします。

【委員一同】

(異議なし)

【本間会長】

それでは議題 54 号の 3 については原案どおり可決します。

続きまして、議題 54 号の 4 建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づく一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の位置に関する議案について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

議題 54 号の 4 について、ご説明いたします。

はじめに、今回の背景についてご説明します。

近年、金属及び化石燃料などの天然資源の枯渇や、海洋プラスチックごみによる生態系への影響など、環境問題が深刻化しており、適切かつ安定的なごみ処理体制の構築に向け、「循環型社会」への対応が必要です。

また、再利用・再資源化を目的に、廃棄物や廃棄物中の有用資源を選別回収することは、資源の有効利用を見据えた持続可能な社会に適応することにも繋がるため、非常に重要なことです。

そのような社会状況の中、今回、民間事業者による廃棄物再資源化処理施設等の新設が

計画され、建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づき、敷地の位置についての許可を取得する必要があるため、都市計画審議会の議を経るものでございます。

次に、建築基準法第 51 条ただし書きの許可についてご説明します。

通常、卸売市場やごみ焼却場など周辺環境への影響が大きい施設については、1 に示すように都市施設として都市計画決定するか、2 のように建築基準法第 51 条ただし書きの許可を取得することで建築できることとなっております。

そのうえで、今回の案件は、2 のただし書きの規定により建築を行うものであり、「敷地の位置が都市計画上支障がないか」について、本審議会でご審議いただいた後に、特定行政庁である熊本市が建築基準法の許可を行うものでございます。

ご覧いただいておりますのが、今回の計画施設の概要でございます。施設の位置は、熊本市東区戸島町 2516 番 2 の一部外 12 筆です。

敷地面積は 21,210.58 m²、建築物が 7 棟、処理施設の種類の記載しておりますような一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設を計画されております。

次に、事業計画地の位置でございます。

今回の事業計画地は、九州縦貫自動車道の東側に位置しており、周辺に県道戸島熊本線、県道益城菊陽線、主要地方道熊本益城大津線等の主要幹線道路があります。

こちらは、事業計画地の周辺状況です。

今回の事業計画地を赤で示しており、計画地の西側には、過去に 51 条ただし書きにて許可を得て稼働する第 1 工場及び第 2 工場が存在します。

また、計画地は市道戸島西 5 丁目第 1 号線沿線に位置しており、南側には東部環境工場及び東部交流センターが位置しています。

こちらは、事業計画地の航空写真です。

A、B は計画地東側から、C は計画地西側から撮影したものです。

こちらは、事業計画地の建築物の配置計画図です。

今回、一般及び産業廃棄物処理施設として、①廃飲料等処理施設、②破碎・プレス施設、③-1 プラスチック再資源化施設、③-2 資源物再資源化施設、④廃棄物再資源化処理施設、が計画されています。

その他施設として、⑤事務所、⑥車庫、⑦福利厚生棟、計 7 棟の建築が計画されています。なお、計画地南側に搬入口、搬出口を 1 箇所ずつ、計 2 箇所設ける予定です。

こちらは敷地内に設置する廃棄物処理施設の諸元です。

今回、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設として計画されている①～④の施設全て、1 日あたりの処理能力が 5 t を超えるものです。

それでは、ここから審議の観点についてご説明しますが、まず 1 点目、「周辺地域への影響」についてご説明します。

今回の計画地は市街化調整区域に位置しております。また、事業計画地の用地は取得済

みであることに加え、周辺 100m の範囲の土地の所有者に対しても事業者から個別に説明を行っており、9 割を超える同意が得られています。

審議の観点の 2 点目、「災害リスク」についてですが、当該計画地は洪水・土砂災害等のハザードに該当しません。

審議の観点の 3 点目、「周辺交通への影響」についてご説明します。

搬入時は、周辺の幹線道路を経由し、本計画地へ搬入されます。搬出時は、搬出先が県外企業が主であるため、益城熊本空港 I C へ向かう路線を利用される見込みです。なお、周辺で交通量が一番少ない県道益城菊陽線の平日 12 時間あたりの交通量 7889 台に対し、本計画により増加が見込まれる交通量は、搬入・搬出を考慮しても 1 日 76 台、約 0.96% 増と想定されているため、周辺交通への影響はほとんどないものと判断しております。

審議の観点の 4 点目、「周辺環境への配慮」についてご説明します。

まず、騒音・振動については、騒音を伴う作業は建屋内で行うことで周辺への影響を抑制し、騒音規制法の基準以下に抑えられます。

振動については、計画施設を建屋内の床面のコンクリート上に設置することで周辺への振動を抑制し、振動規制法の基準以下に抑えられます。

粉塵については、計画施設を全て建屋内に配置し、粉塵の発生が考えられる箇所には散水設備及び集塵設備を配置することで、粉塵の発生を防止されます。

水質汚濁については、廃棄物処理施設からの排水は発生せず、大型車両用洗車機からの排水は場内施設で処理し、水質汚濁防止法に基づく基準を満たしたうえで水路へ放流されます。

悪臭については、本事業では悪臭を伴う廃棄物を取り扱わないため、影響はないと考えられます。

以上、周辺地域への影響、災害リスク、周辺交通への影響、周辺環境への配慮の 4 つの観点からも、本計画地に一般廃棄物及び廃棄物処理施設を建築することは支障がないものと判断しております。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

本審議会でご審議いただいた後、ご承認いただきましたら、建築基準法第 51 条ただし書き許可を経て、都市計画法第 29 条による開発行為の許可を取得し、令和 9 年 1 月の完成を目標に一般廃棄物及び産業廃棄物の処理施設が整備される予定です。

説明は以上となります。ご審議のほど、宜しく願いいたします。

【本間会長】

はい、ありがとうございました。

それでは、何かご意見やご質問はございませんか。

【西村委員】

審議の観点の 1 で、9 割以上の同意とありましたが、法律で何割以上必要かという基準はあるのでしょうか。

【事務局】

法律上の規定はありませんが、廃棄物処理法上の施設を設置するにあたって、市の方で内規として制定しています。市の内部手続きを円滑に進めるものとして定めております。

【西村委員】

条例上の規定はあるのでしょうか。

【事務局】

条例上の規定はありません。隣接地に関しては 100%を目標にしていますが、どうしても同意が取得できない場合もございますので、その場合は説明を丁寧にしていくことを条件に手続きを進めています。

【西村委員】

10 割の同意を取得するのはハードルが高いと思いましたが、9 割も同意が取れていることに驚きました。ありがとうございます。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【大石委員】

当該施設については搬入車両もそれほど多くなく、既存施設の隣接地なのでそれほど問題がないように思えます。また、廃棄物処理施設は日常生活に必要な施設だと感じております。

11 ページの廃棄物処理施設を見ると、廃プラスチックが含まれていますが、今、市では容器補装されたものを分別し回収していて、それ以外は焼却処分ではないかと思えます。

他都市では既に実施されていると聞いております。今後、プラスチックの分別についてはどのようなお考えなのでしょうか。

【事務局】

廃プラスチック製品に関しては、事業系の産廃と一般家庭から排出されるものがありま

す。一般家庭から出る廃プラスチックにつきましては、今年度、廃棄物計画課の方で実証実験をしており、その結果を踏まえて今後どのようにしていくかを検討している段階です。

他都市で先行して製品プラスチックに対する取組を既に実施していますので、今後、熊本市でも受け入れ、取り組んでまいりたいと考えています。

【大石委員】

資料にもありますが、海洋プラスチックは深刻な問題となっていますので、周辺の市民の方には迷惑をかけてしまいますが、是非取り組んでいただきたいと思います、

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【桑原委員】

このような高機能な廃棄物処理施設は市にいくつかあるのでしょうか。

【事務局】

プラスチックの再資源化処理施設で言いますと、製品プラスチックと呼ばれる容器包装プラスチック以外にも対応する処理施設があります。このような施設は市の中ではこの事業者の施設が初めてになります。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

【松村委員】

不同意の方は何を理由にされているのでしょうか。把握されていたらご説明をお願いいたします。

【事務局】

廃棄物処理施設の建設が気に入らないというご意見をいただきました。周辺への影響に対する対策が出来ているので大丈夫ということを説明してきたのですが、なかなか理解をしていただけなかったという状況です。

先程、同意の取得割合について説明させていただきましたが、内規の規定としては「半数以上の同意」を目標としております。

【本間会長】

他にご意見やご質問はございませんか。

なければ私の方から質問をしたいと思います。

今回は建築基準法のただし書きの規定に基づくものである一方、都市計画決定するという手法もありますが、一般的にどのようにしてただし書きで進めるのか、あるいは都市計画決定するのでしょうか。民間施設だから 51 条ただし書きで、公共施設であれば都市計画決定をするということなのか教えていただけないでしょうか。

【事務局】

民間施設については、ただし書きの規定に基づく手続きを適用するものと考えております。一方で、都市計画決定する場合は市の施設や恒久的な施設であることが必要だと考えております。

【本間会長】

はい、ありがとうございます。

そういう意味で言うと民間施設は都市計画に関係なく建てられると困るので都市計画審議会で議論をするため付議されているものです。今後いろいろな施設ができるかと思いますが、計画的に進めていくことが重要です。今回は環境工場も近くにありますので、ごみ処理場としてまとまりがあるものと考えられます。

今後もそのような整理をしていただければと思います。

【本間会長】

他に質問はございませんか。

質問がないようでしたら原案どおり可決したいと思いますよろしくお願いします。

【委員一同】

(異議なし)

【本間会長】

それでは議題 54 号の 4 については原案どおり可決します。

最後に「次第の 3 その他報告 1 件」がございます。「まちなか再生プロジェクト関連 地区計画等の運用基準の見直し」について事務局より報告をお願いします。

【事務局】

それでは、報告案件の「まちなか再生プロジェクトに関連する地区計画等の運用基準見

直し」について説明させていただきます。

こちらについては、都市計画審議会の土地利用専門部会においてご議論いただき、見直し内容を取りまとめましたので報告するものです。

まず、見直しの背景からご説明いたします。

中心市街地における課題として、右側の図の濃い赤色の部分ですが、平面駐車場や建物跡地等の低未利用地が多く点在しており、合計すると約 28ha にものぼり、土地の有効活用が十分に図れていない状況です。

また、中心市街地では、築年数が 40 年を超える老朽建築物が約 30%を占めており、10 年後には約 50%の建築物が築 40 年を超える見込みとなっており、防災上の問題等が懸念されます。

このような課題を踏まえ、来年度の次期都市マスタープランの策定に先立ち、昨年度末に取りまとめられた「土地利用の方針」において、中心市街地では、「地区計画制度等の活用や、各種規制の緩和等により、災害に強く賑わいのある都市空間の創出を図る」とされ、当該方針に従って各種施策を進めていくこととしております

次に、建築物の形態等の制限についてご説明いたします。

現状として、建築物を建てる際には、主に左の 3 項目を守る必要があります。1 つ目は都市計画で定められた、建ぺい率、容積率などの用途地域、2 つ目は道路や隣地との斜線制限、3 つ目は前面道路幅員による容積率の制限です。斜線制限の一つである、「道路斜線制限」は、前面道路の反対側の境界線から 1.5 勾配で引いたラインに建物がかかってはいけません。

また、前面道路幅員による容積率の制限は、幅員に応じた容積率の制限値が定められ、「幅員×係数の 0.6×100 」が制限値となります。都市計画で指定された容積率が例えば 600%であっても、前面道路が狭いと指定容積率いっぱいに建てることはできません。

これらのことから、建替における課題として、指定容積率は高く定められていても、道路が狭いとそれを十分に活用できないという課題のほか、歩行空間が狭い箇所が多く、歩行者の安全性の確保が課題です。

そこで、建替促進における必要な取組として、右下赤枠囲みしております、道路斜線制限の緩和、前面道路幅員による容積率制限の緩和、歩行空間の創出が挙げられます。

これらを踏まえ、中心市街地において実施している、まちなか再生プロジェクトについてご説明します。

まちなか再生プロジェクトでは、建築物の建替を促進するため、右側にあるとおり、建替時の公共貢献に応じた容積率の緩和、財政支援などを行う制度です。

対象範囲としては、赤着色のエリアは容積率の割増対象エリア、緑ラインのエリアは財政支援の対象エリアで、解体から建築までにかかる固定資産税相当額の一部補助などを行っております。

また、青のエリアは、本市の景観計画にて高さ基準がありますが、景観審議会の承認を受けることで高さ基準の緩和も可能なエリアとなっております。

この制度を活用した建替の実績は、昨年度までに27件となっております。今後の更なる建替促進に向け、現在の制度について関係者ヒアリングを行ったところ、先ほどご説明した建築物の形態制限の緩和を求めるご意見をいただきました。

今後、本市では、ウォークブルビジョンに基づいて歩いて楽しめる空間を創出していくこととしており、また、新庁舎整備とあわせた中心市街地全体の土地利用の活性化を図るために、運用基準を見直し、更なる建替を促進したいと考えております。

それでは、運用基準の見直しの内容について説明します。

まず、街並み誘導型地区計画です。当該制度は、これまで市内で都市計画決定した実績はございません。

この地区計画は、壁面後退等により、統一的な街並みの誘導と、地区内に適切な幅員の道路を確保するもので、主に道路幅員が狭い地区に活用される地区計画です。

この制度を活用すると、前面道路幅員による容積率制限と、斜線制限の緩和が可能となります。ただし、容積率は指定容積率以下となります。

こちらが見直し項目の一覧表です。

左が見直す項目、真ん中が現行基準、右が改正案になります。

まず、①前面道路について、現行基準では幅員4m以上10m未満の道路に接することを要件としておりました。

しかし、まちなかには10m以上で歩道のない道路もあることから、改正案では10m未満という要件を撤廃し、4m以上の道路に接すること、としております。

次に、②壁面位置の制限です。現行では、具体的な後退基準がなく、計画がしづらい状況でしたので、右側改正案のとおり、0.5m以上後退した位置、と明記します。

次に、③その他、後退した区域内の工作物制限です。

現行では、制限がないため、広告看板等により、せっかく生み出した空間にもかかわらず、歩行者の妨げや景観が損なわれる可能性があります。そこで、右側の通り、原則、工作物の設置は認めず、歩行空間を確保します。

その下、④容積率の割増に関する基準を見直します。現行では、壁面後退に加えて、さらにオープンスペースの設置や、2m以上の歩道状空地の設置が必要であり、事業者には負担が大きい状況でした。

そこで、右側のとおり、壁面後退寸法に応じた容積率の緩和を可能とします。具体的には次のスライドで説明します。

なお、地区計画を定めるにあたっては、原則として、地区内の地権者全員から同意を得ることを条件とします。

容積率割増基準の見直しについて説明します。

左の図のとおり、現行基準では、道路幅員 6 m であれば、幅員による制限で 360% となる容積率を基準とし、生み出した公開空地の面積に応じて容積率を割増できる制度でした。

今回、右側の通り、壁面後退した寸法に応じた緩和を認めます。例として、両側 0.5m ずつ引けばプラス 60%、両側 1m ずつ引けばプラス 120% の容積率の緩和が可能となります。

次に、高度利用型地区計画です。本市において、1 件の実績があり、熊本駅アミュプラザの東に位置する、ホテル東横インがある街区に指定されております。

この地区計画は、敷地の統廃合により小規模な建築物を抑制し、面的に高度利用を図るもので、主に道路幅員が広い地区で活用されるものです。

この制度を活用すると、斜線制限のうち道路斜線制限が緩和され、容積率については、指定容積率以上に緩和が可能です。

また、本市の景観条例における高さ基準についても、景観審議会に諮り緩和することも可能としております。

高度利用型地区計画の基準見直しについて説明します。

まず、①区域面積の要件として、これまで 3000 m² 以上という要件を設けておりましたが、改正案では数値は設けず、「街区単位など、一定のまとまりがある区域」とします。

その下、前面道路の要件もこれまで幅員 12m 以上としておりましたが、これを 10m 以上に緩和いたします。

次に、②壁面の位置制限ですが、現行基準では、原則、4m 以上、歩道状空地がある場合は 2m 以上の後退が必要でした。

改正案では、歩道の有無にかかわらず、原則 2m 以上後退することとし、地区の特性等を勘案して、0.5m 以上の位置で適切に定めることができるとしてあります。

壁面後退については次のスライドにて具体的に説明します。

高度利用型地区計画では、小さい建物を抑制しますので、③容積率の最低限度を定める必要があり、現行の基準では指定容積率の 1/2 としています。

同じく、③建築面積の最低限度、については、100 m² 以上と定めています。

今回の見直しでは、例えば、街区内に平屋などの小さい既存建築物がある場合、計画に同意が得られず、地区計画の策定に時間を要する可能性があるため、2 階以下で容易に除却できる建築物等は適用除外とする規定を追加します。

最後に、④壁面後退区域における工作物制限については、街並み誘導型と同じです。

こちらの図が壁面位置の制限のイメージになります。

左側のとおり、原則 4 m 以上の後退が必要であった基準を、右の改正案のとおり、原則 2m 以上の後退とします。

ただし、周辺の土地利用状況や歩行空間の連続性等を勘案し、0.5m 以上の位置で適切に定めることができるとします。例えば、歩道が十分広い場合や、容積率の割増を受けない

場合などが想定されます。

最後に、高度利用地区です。

本市で5件の実績があります。サクラマチくまもと、くまもと森都心、ビプレスなど、市街地再開発事業を実施した箇所高度利用地区が指定されています。

高度利用地区は、地区計画とは別の「地域地区」という制度の一つで、目的は高度利用型地区計画とほぼ同様になります。

この制度は、主に市街地再開発事業などの個別プロジェクトで活用されるもので、制度活用による緩和事項は高度利用型地区計画と同様になります。

高度利用地区の運用基準改正内容については高度利用型地区計画の改正内容のうち、区域面積と前面道路要件の緩和、壁面位置の制限の緩和の3つについて基準見直しを行います。見直し内容についても高度利用型と同じですので、説明は割愛いたします。

ここで、先日開催した専門部会でご意見をいただいておりますので2点ご紹介します。1つ目はこれらの制度活用に向けては、街区がまとまるための地権者との調整が非常に重要。2つ目は中心市街地でこれらの制度をどのように活用していくか、戦略的なビジョンが必要といったご意見をいただきました。

本市としましては、運用基準を見直すだけでなく、民間事業者の当該制度の活用に向け、積極的に事業者や地域と連携し、建替促進と良好な空間形成を進めてまいります。

また、ビジョンについては、今後、新庁舎整備や庁舎跡地の活用に向けた具体の検討を進めていく中で、民間事業者のご意向等を把握しながら、地区特性等を踏まえてまちなかの土地利用の方向性を検討してまいります。

最後に今後のスケジュールです。

本日の報告を経たのち、4月以降、新たな基準の運用を開始したいと考えております。スライドでの説明は以上です。

ファイルの後ろに付けております資料は、まちなか再生プロジェクト関連の運用基準となっております。ただいま説明した変更箇所を赤字で示しております。参考資料としてお配りしております。

以上、ご意見のほど、宜しく願いいたします。

【本間会長】

土地利用専門部会の方では、数値基準の設定など細かい部分まで十分議論してきました。それでは委員の皆様、今回の見直しについてご意見やご質問をいただければと思います。

【松村委員】

事前説明のときにもお尋ねしましたが、5・21の高度利用地区で言うと、サクラマチくまもともアミュプラザも、県外から人を呼んでも楽しんでもらえる施設なのか、住んでいる

人が永続的に使い続けてくれる施設かどうか、高齢者、障がい者や子どもにとっても楽しめる施設であるかどうか、外から見ると綺麗であります、中を見ようとつまらない施設であるのではないかと、疑問に思うことがたくさんあります。

例えばアミュプラザは他都市と比較したときにどこがどのように違うのかがわかりません。5-23にあるように、古いまちなみを壊して新しいまちなみをつくる、言い換えると熊本がミニ福岡化してもつまらないと感じます。県外や海外から来る人が市内に来てどこがいいかと言うと、上通の上乃裏などのエリアです。また、中心部の古町や新町のような熊本の古いまちなみの魅力はどこに行ったのでしょうか。それを踏まえた運用基準を策定すべきだと思います。本当に古い建物は建て替えないといけないのは理解できますが、どこにお金をつぎ込み、どのようなまちなみを作っていくのか、よく考えて運用していただきたいと思います。ただひたすらに鉄筋コンクリートの建物を造ればよいというものではありません。

これから人口減少で人口を一定のエリアに集中することは理解できるのですが、どんどん壊して新しい建物を造ればよいわけではありません。

このままミニ福岡市になってもよいのか、よく考えていただきたいです。

【本間会長】

事務局は何かコメントはありますか。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。

まちなか再生プロジェクトは、古い建物を建て替え、都市の安全性を高めることが大きな目的です。

建て替えることでまちの魅力を高めることにもつながるものと考えておりますが、まちの魅力という視点では、松村委員のおっしゃるとおり多様性が重要だと認識しております。

中心市街地は大きな通り沿いだけでなく、一本入った通りに魅力的で素晴らしい空間が広がっています。今回のような建替の制度は用意しつつ、地域の皆様や沿道の商店街の皆様とも協議をしながら地区の特性を踏まえてよいまちなみを作っていこうと考えております。

また、今後、新庁舎の整備に伴うまちづくりのプランやウォークアブル計画も策定することになっていきますので、それらとも連携して多様な魅力のある中心市街地を作っていこうと思っています。

【本間会長】

街並み誘導型地区計画は実績がありませんが、足元の空地を増やして歩きやすいまちな

みができて活性化していければと考えています。

基本的には民間事業者がよりよいまちづくりができるような基準にするためのものであり、高い建物をどんどん立ててよいということではないものと認識しております。

他にご質問はありませんか。

【桑原委員】

古民家再生に関する予算はどのくらいあるのでしょうか。

【事務局】

古民家全般ではありませんが、熊本市では歴史まちづくり計画を策定しておりまして、重点地区として新町・古町地区、川尻地区などを対象にしております。

町屋などの家屋に対して補助金を出して保存していく事業に取り組んでおります。

【本間会長】

専門部会でもありましたが、市としてどのようなビジョンで取り組んでいくのかを明確にすることが重要ではないかと思います。地区計画や歴まちの制度を横に繋げて縦割りで運用することが無いようにしていただきたいと思います。

【本間会長】

他にご意見はありませんか。

ないようですのでここまでにしたいと思います。

今後、地区計画など具体的な案件が出てきた際は、本審議会で審議することになりますので、委員の皆様もよろしくお願いいたします。

(2) 閉会

【本間会長】

本日の案件は以上でございます。各委員におかれましては、熱心にご審議いただきまして誠にありがとうございました。これをもちまして本日の審議を終了いたします。事務局へマイクをお返しします。

【事務局】

本間会長、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議頂きありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第54回熊本市都市計画審議会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。